

OAP SECTORIELLES

3-3



OAP SECTORIELLE N°31

SECTEUR ILOT DES POIRIERS A VILLETANEUSE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020
REVISION DU PLUI APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025



plan local d'urbanisme
intercommunal

Aubervilliers La Courneuve Stains Villetaneuse
Épinay-s/-Seine Pierrefitte-s/-Seine L'Île-St-Denis Saint-Ouen-s/-Seine Saint-Denis

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX..... 2

1.1 Contexte urbain : une friche à proximité de l’université de Villetaneuse..... 2

1.2 Contexte environnemental : une friche pivot entre les deux continuités
écologiques de Villetaneuse 2

2 LES ORIENTATIONS 4

2.1 Développer la mixité fonctionnelle 4

2.2 Aménager une interface entre la ville et l’université..... 4

2.3 Schéma des orientations d’aménagement et de programmation 5

1 CONTEXTE ET ENJEUX

1.1 Contexte urbain : une friche à proximité de l'université de Villetaneuse



Ce secteur d'une superficie de 2 hectares environ se situe en frange est de l'université et longe l'avenue de la Division Leclerc. Il comprend des espaces publics restructurés dans le cadre de la réalisation du tramway, notamment la place François Mitterrand et la station Pablo Neruda.

Le secteur bénéficie d'une position stratégique, à la jonction entre la zone d'activités économiques du Château et l'université et à proximité du centre-ville de Villetaneuse.

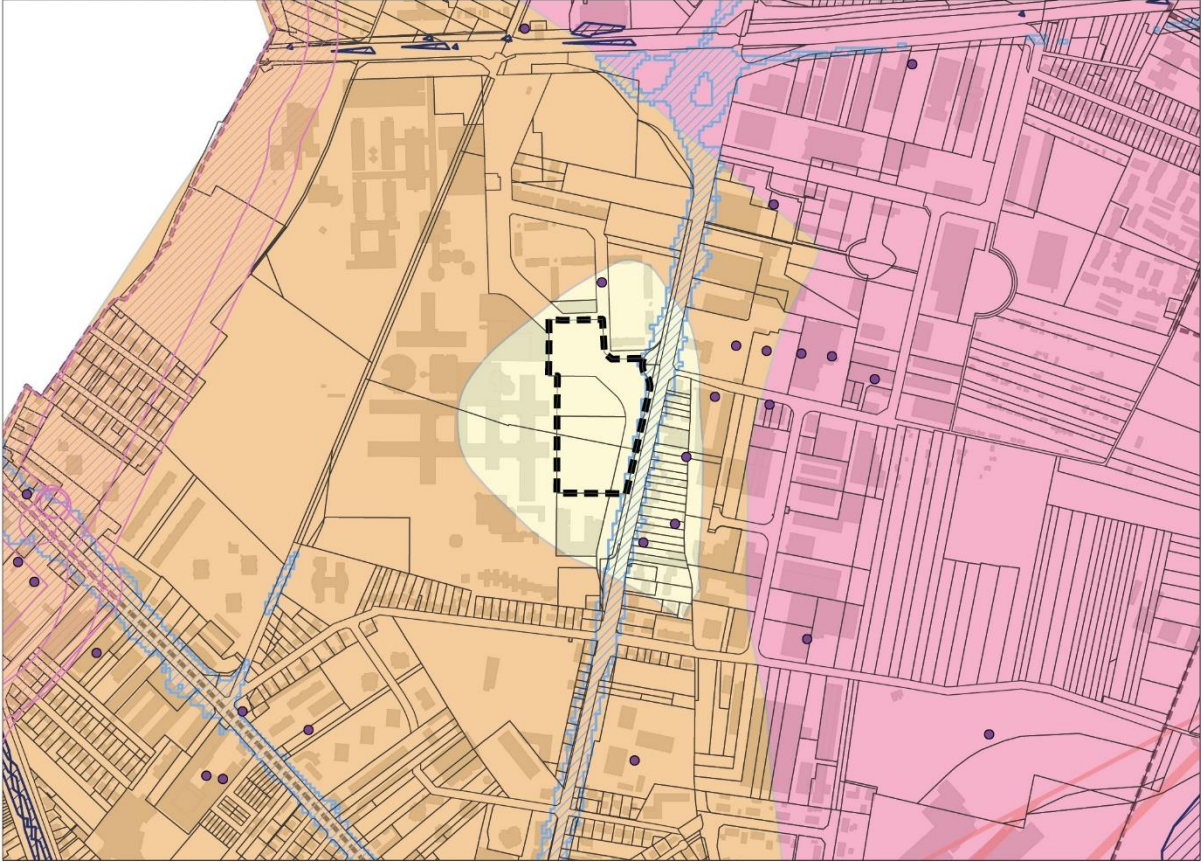
1.2 Contexte environnemental : une friche pivot entre les deux continuités écologiques de Villetaneuse

Le site de L'îlot des Poiriers possède peu d'enjeux environnementaux majeurs à l'exception des enjeux de biodiversité et de confortement de la Trame verte et bleue. L'effet d'îlot de chaleur urbain y est modéré et l'imperméabilisation quasi inexistante à l'exception de la place Pablo Neruda entourant l'arrêt de tramway. Le site a d'abord été un espace entièrement naturel puis a servi de base travaux lors de l'édification de la ligne de tramway T8 perdant une grande partie des espèces végétales et animales qui y étaient présentes. Cependant, cette friche s'est reconstituée lors des dix dernières années. Elle n'appartient pas une continuité écologique bien que le cœur de Villetaneuse et les emprises de l'université soient en grande partie végétalisées. En outre, elle se situe dans un axe est-ouest de végétalisation intéressant pour améliorer la connexion écologique entre le cimetière et les jardins familiaux des Joncherolles et la friche Saint-Leu à l'ouest de l'université.

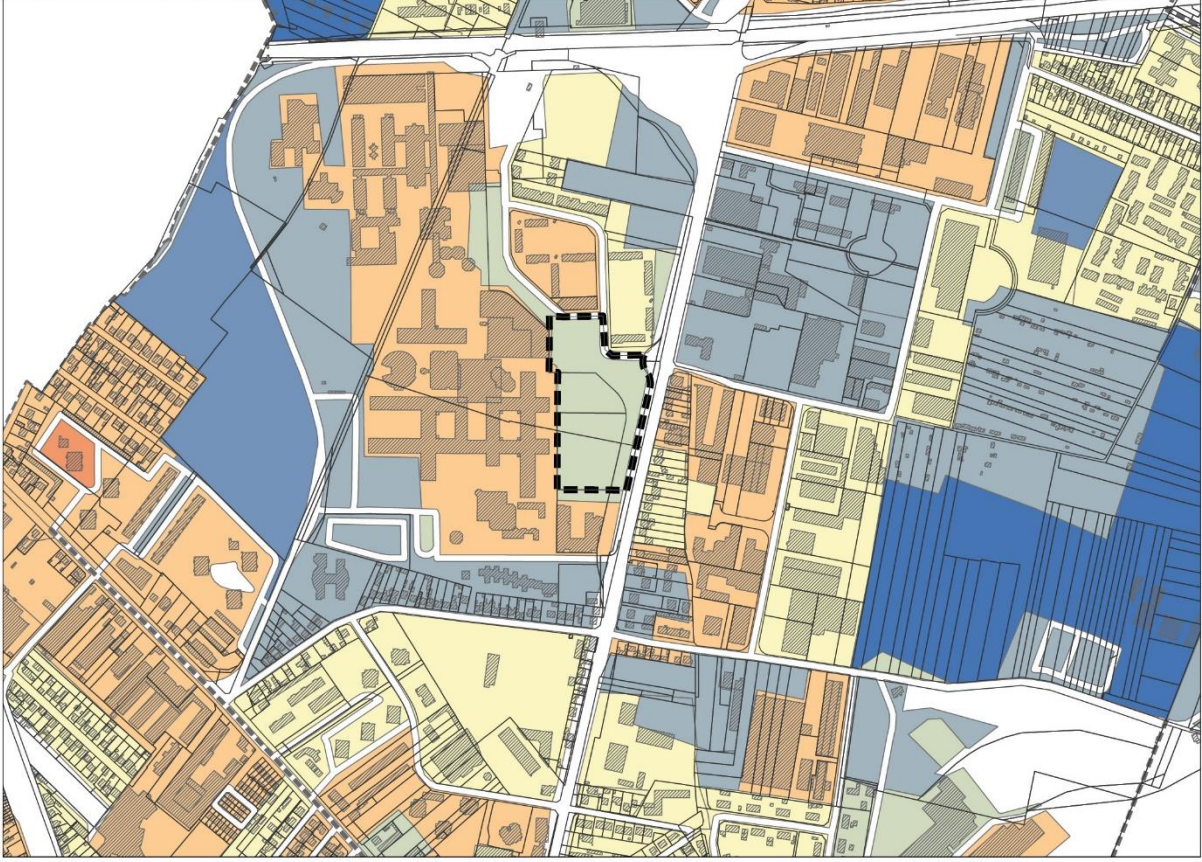
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Faible	Faible	Faible	Moyen	Fort	Fort	Faible	Faible	Faible	Faible

Enjeux environnementaux du site de L'îlot des Poiriers et de ses environs.

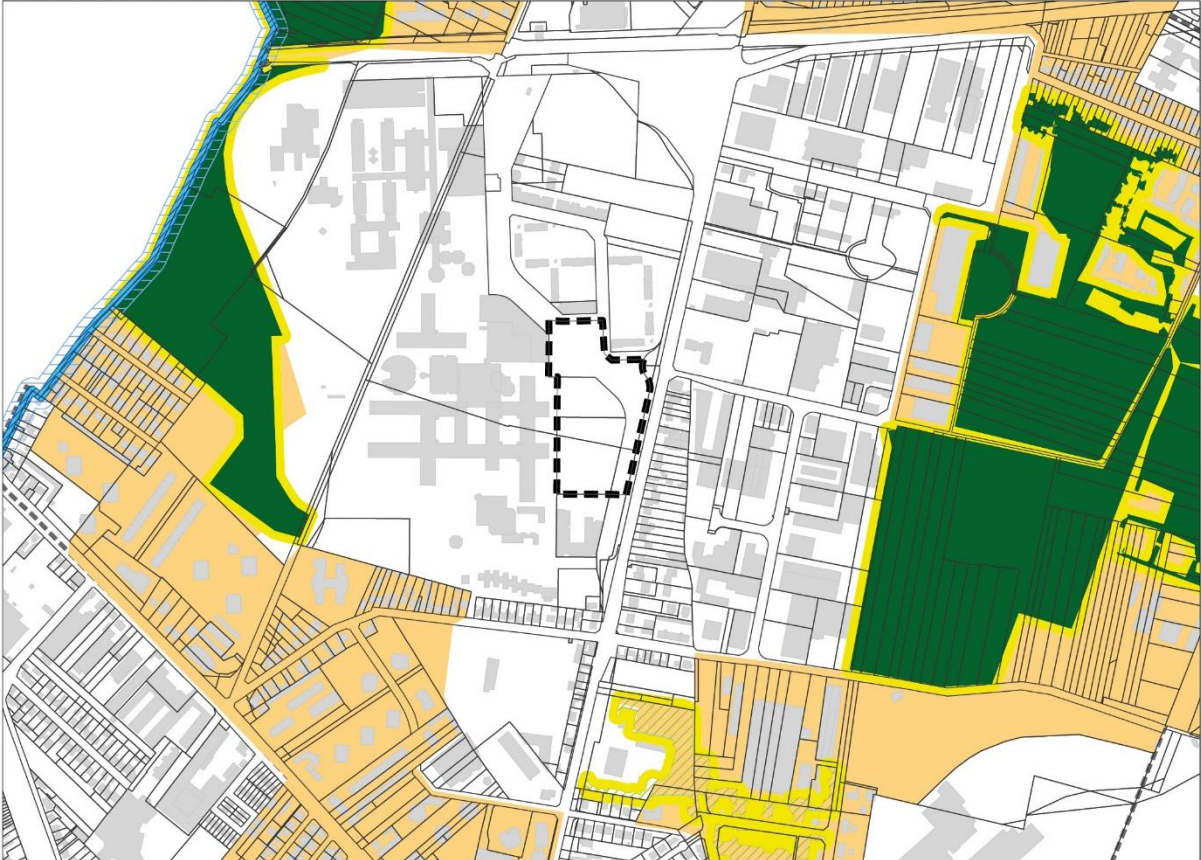
Pollutions présumées ou avérées



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



Trame verte et bleue et risques naturels



perimètre de l'OAP sectorielle

Pollutions présumées ou avérées

- Air
- zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
 - bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
 - bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)
- Bruit des transports
- route
 - fer
 - PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
 - terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)
- retrait gonflement des argiles
- faible
 - moyen
 - fort
- SUP I1 : Servitude de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de gaz

Trame verte et bleue et risques naturels

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés et projetés des rus
- Seine et canal et plans d'eau
- marges de recul inconstructibles de la seine (15 mètres)
- marges de recul inconstructibles du canal (10 mètres)
- marges de recul inconstructibles obligatoires des rus (5 mètres)
- marges de recul inconstructibles conseillées des rus (15 mètres)
- zones humides
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

- Vulnérabilité Nuit
- faible
 - moyenne
 - forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021
Date : septembre 2025



2 LES ORIENTATIONS

2.1 Développer la mixité fonctionnelle

Cet îlot a principalement une vocation résidentielle.

Les rez-de-chaussée des constructions situés sur la place François Mitterrand pourront accueillir des commerces et des services destinés à la fois aux étudiants, aux salariés de la zones d'activités économiques et aux Villetaneusiens.

Les constructions devront constituer un front bâti le long de l'espace public, place François Mitterrand et avenue de la Division Leclerc, en maintenant des ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot. Ces ouvertures pourront prendre la forme de passages de circulation douce, aménagés entre les constructions pour accéder à l'espace de plein air à l'arrière de l'îlot.

Dans un objectif de cohérence urbaine, la hauteur des nouvelles constructions devra s'inscrire en harmonie avec les constructions alentours avec une hauteur de R+6 maximum.

L'ensemble des constructions se raccorderont, sauf contraintes techniques justifiées, au réseau de chaleur géothermique.

L'aménagement du secteur prévoit le développement d'un ou plusieurs espaces de logistique de proximité permettant de mettre en œuvre des livraisons au plus proche des habitants et usagers du quartier, tout en limitant les pollutions grâce à des flux pacifiés (livraison à pied, cyclo-logistique, petits véhicules électriques, etc.).

2.2 Aménager une interface entre la ville et l'université

Dans une optique d'interface entre la ville et l'université, la place François Mitterrand sera étendue au sud le long de la ligne de tramway. Un franchissement de la ligne de tramway devra être aménagé afin de permettre la livraison des commerces situés en rez-de-chaussée des constructions et la desserte des logements.

Le cœur des îlots d'habitation sera végétalisé. Les aménagements paysagers et la végétalisation veilleront à développer les qualités écologiques de ces espaces (pleine terre, stratification de la végétation, zone refuge).

L'aménagement des axes identifiés au plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune participera à la mise en place du parcours de fraîcheur par la plantation d'arbres de grand développement dans des conditions permettant d'assurer un bon développement de leur canopée (sol vivant, volume de terre permettant le développement racinaire, accès à l'eau non contraint, etc.).

2.3 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



- Périmètre de l'OAP
- Développer la mixité fonctionnelle**

Bâti à dominante habitat

Bâti à dominante habitat et commerce et services en rez-de-chaussée
- Aménager une interface entre la ville et l'université**

Espace public

Espace paysager

Parcours de fraîcheur à planter/renforcer et à rafraîchir

Aménager un franchissement de la voie de tram pour la livraison des commerces et la déserte des habitations
- Éléments de situation**

Station de tramway